Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.23.012554.001/002/004

Advies van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van drie bezwaarschriften tegen het besluit van 6 juli 2023. Met dat besluit is een omgevingsvergunning verleend voor bij vier panden het vergroten van het dakterras ter plaatse van de eerste verdieping, het aanbrengen van een dakterras ter plaatse van de derde verdieping en het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de bovenste verdieping op de locaties Mosplein 20 A-C, 22 A-C, 24 A-C en 26 A-C.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. **Advies**

Wij adviseren om:

- Het bezwaar dat namens de Vereniging van Eigenaren Mosplein 18 is ingediend niet-ontvankelijk te verklaren in verband met het ontbreken van de machtiging van de vergadering van de leden van de Vereniging van Eigenaren;
- de bezwaren van de heer J.H.J. Geurtjens en de heer S.H.M. Kool ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 6 juli 2023 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in dit advies.

Dat betekent, dat de omgevingsvergunning voor bij vier panden het vergroten van het dakterras ter plaatse van de eerste verdieping, het aanbrengen van een dakterras ter plaatse van de derde verdieping en het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de bovenste verdieping op de locaties Mosplein 20 A-C, 22 A-C, 24 A-C en 26 A-C op juiste gronden is verleend.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Inleiding

- Op 30 maart 2023 diende de heer S. Delewi, namens Ledaser Vastgoed Beheer B.V. (hierna: vergunninghouder), een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het vergroten van balkons op de eerste verdieping, het toevoegen van balkons op de derde verdieping en het toevoegen van zonnepanelen op de daken op de locaties Mosplein 20 A-C, 22 A-C, 24 A-C en 26 A-C (hierna: bouwplan).
- Bij besluit van 6 juli 2023 (kenmerk Z2023-N000783) verleende het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de omgevingsvergunning (hierna: vergunning).
- Tegen het besluit zijn drie bezwaarschriften ingediend te weten op:
  - 18 juli 2023 door de heer J.H.J. Geurtjens, wonende aan Mosveld 98 A;
  - 17 juli 2023 door de heer S.H.M. Kool namens de Vereniging van Eigenaren Mosplein 18;
  - 11 augustus 2023 door de heer S.H.M. Kool, wonende aan Mosveld 98-D.

3. Ontvankelijkheid

Alvorens wij de bezwaren inhoudelijk kunnen behandelen, dienen wij te beoordelen of de bezwaarmakers ontvankelijk zijn in hun bezwaren. Wij toetsen of de bezwaarschriften tijdig zijn ingediend en of bezwaarmakers belanghebbende zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Tijdigheid
Het besluit is op 6 juli 2023 verzonden aan de vergunninghouder. De bezwaartermijn verstreek op 17 augustus 2023. Wij concluderen dat de bezwaarschriften tijdig zijn ingediend.

Belanghebbende
Op grond van artikel 1:2 van de Awb is een belanghebbende "*degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken*". Diegene moet een voldoende objectief en actueel eigen en persoonlijk belang hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het besluit. In vaste rechtspraak [1] is het uitgangspunt dat "*iemand die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit belanghebbende is, tenzij gevolgen van enige betekenis ontbreken"*. De gevolgen van enige betekenis ontbreken, indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (o.a. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden bezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn. Als criterium wordt gebruikt een afstand tot honderd meter en/of zicht op het bouwplan.

[1] Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 23 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2271

Dit heeft geleid tot de volgende beoordeling met betrekking tot:

- De Vereniging van Eigenaren Mosplein 18.

In de splitsingsakte van de Vereniging van Eigenaren staat in artikel 54, vijfde lid:
"Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen (...)".
De heer S.H.M. Kool heeft geen machtiging van de vergadering van de Vereniging van Eigenaren overgelegd. Ook heeft hij niet aangetoond, dat hij anderzijds bevoegd is als secretaris om namens de Vereniging van Eigenaren op te treden. Hij heeft een excel lijst met een overzicht van contact gegevens van vijftien mensen overgelegd. Hij heeft ook acht e-mails overgelegd als bewijs dat de leden van de Vereniging van Eigenaren instemmen met het bezwaar.
Wij vinden dat de heer S.H.M. Kool niet c.q. onvoldoende heeft aangetoond, dat hij gemachtigd is om namens de Vereniging van Eigenaren op te treden. Wij achten de Vereniging van Eigenaren Mosplein 18 niet-ontvankelijk in het bezwaar vanwege het ontbreken van de machtiging.

- Bezwaarmakers de heer J.H.J. Geurtjens en de heer S.H.M. Kool.

De tuinen van bezwaarmakers de heer J.H.J. Geurtjens en de heer S.H.M. Kool en van de vergunninghouder grenzen aan elkaar en liggen in hetzelfde bouwblok. Zij hebben ook direct zicht op het pand van de vergunninghouder en ondervinden enige vorm van overlast. Zij kunnen als belanghebbend tegen het besluit worden aangemerkt en zijn ontvankelijk in hun bezwaar.
De bezwaarschriften voldoen aan de overige eisen van de Awb.
Wij kunnen de bezwaargronden van de bezwaarmakers de heer J.H.J. Geurtjens en de heer S.H.M. Kool inhoudelijk behandelen.

4. Bezwaren

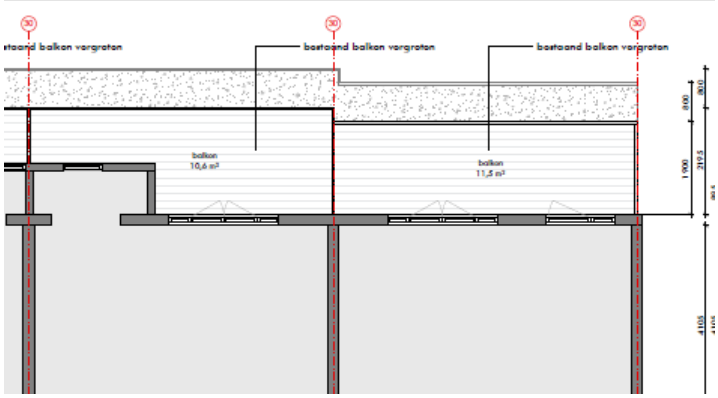
De bezwaargronden luiden - samengevat - als volgt:

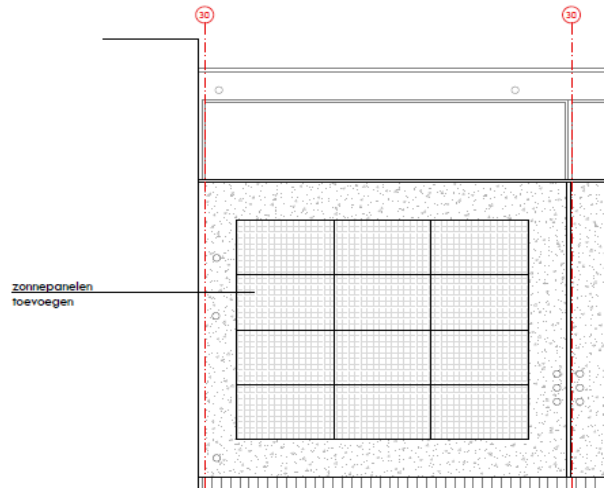
- Strijd met de oorspronkelijke vergunning
  Er is gebouwd in strijd met de oorspronkelijke bouwvergunning. De opbouw steekt vijftig centimeters boven de nok uit, waardoor het zicht van de bewoners is verminderd. Ook de voorgevel (puien en kozijnen) en de achtergevel zijn in strijd met de tekeningen bij de aanvraag. De dakterrassen en de zonnepanelen stonden niet in de originele bouwplannen.
- Inbreuk op privacy/teveel huurders
  Het vergroten van het dakterras op de eerste verdieping en het plaatsen van een dakterras op de derde verdieping, dichtbij de ramen van andere woningen, zullen door het verhoogde niveau van activiteiten op de dakterrassen leiden tot geluidsoverlast van stem geluid, verminderde privacy door inkijk in de woning en verstoring van de leefomgeving zoals rooklucht. Er wonen ca. vier studenten per appartement, waardoor sprake is van overbewoning.

- Esthetisch karakter
  De dakterrassen en de zonnepanelen zullen een visuele hinder opleveren voor bewoners. Er wordt afbreuk gedaan aan het ontwerp van het gebouw en het is in strijd met de regels ten aanzien van een beschermd stadsgezicht.
- Draagkracht en brandveiligheid
  Zonder onderzoek naar de draagkracht van het dak kunnen de zonnepanelen schade veroorzaken aan de panden. Er is zorg over de brandveiligheid als het dak vol gelegd wordt met zonnepanelen.
- Doorvalbeveiliging
  Er wordt gelopen over de bitumen dakbedekking waardoor er gevaar bestaat op vallen.
- Onhygiënische situatie tuin
  Door de langdurige verbouwing van ca. vier jaar is de tuin een puinhoop en is het een broedplaats voor ongedierte en stinkt het. De gezondheid van bewoners is in gevaar.



Valgevaar





5. Horen

Op 9 oktober 2023 vond er een digitale hoorzitting via MS teams plaats waaraan deelnamen:
- De heer J.H.J. Geurtjens en de heer S.H.M. Kool (bezwaarmakers)
- De heer S. Delewi (vergunninghouder)
- Mevrouw mr. S. Ramsoekh, vertegenwoordiger van het college (hierna: vertegenwoordiger).

Bezwaarmakers voerden in aanvulling op de bezwaarschriften - samengevat - het volgende aan:

- Er is in de vergadering van de leden van de Vereniging van Eigenaren niet gesproken over het indienen van bezwaar. Er is geen machtiging van de vergadering. De heer S.H.M. Kool heeft de leden gevraagd om via de e-mail hun instemming te geven. Hij heeft een aantal e-mails over gelegd. Hij zal de statuten van de Vereniging van Eigenaren opsturen.
- Het plaatsen van privacyschermen aan de zijkant zal het inkijk probleem niet oplossen, omdat de dakterrassen haaks op elkaar staan. De buren op de derde etage kijken schuin recht bij elkaar naar binnen. Er blijft weinig van het balkon over als er overal privacy schermen geplaatst worden.
- De afstand tussen de drie ramen en de dakrand is tachtig centimeters en tussen de balkons en de drie ramen twee meters.

De vertegenwoordiger van het college stuurde ons voor de hoorzitting een toelichting op het besluit en een reactie op de bezwaargronden. Dit wordt aan het advies gehecht en maakt er deel van uit. Het stuk is naar bezwaarmakers gestuurd. De vertegenwoordiger voerde - samengevat - en in aanvulling op de toelichting het volgende aan:
Alleen bij de vergunning voor de eerste verdieping is er een belangenafweging gemaakt in verband met strijd met het bestemmingsplan Er is sprake van strijd met het burgerlijk recht als er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Er loopt geen civiele procedure bij de civiele rechter. In dit geval is het niet evident. Het komt niet binnen de twee meters. Als bestuur kunnen wij niet hier tussenin gaan zitten. Wij kunnen niet op het terrein van de civiele rechter komen. Omdat er over en weer inkijk is, bieden privacy schermen geen oplossing.

De vergunninghouder voerde - samengevat - het volgende aan:
Er zijn ramen op de eerste verdieping zonder vergunning geplaatst. De buren op de eerste verdieping kijken ook naar elkaar binnen. Iedereen kan bij elkaar naar binnen kijken. De huidige vergunning is verleend met in achtneming van de regels. Hij zou privacy schermen kunnen plaatsen aan de zijkant als dat het probleem zou oplossen. Vanaf het dakterras zou je echter over het hekwerk kunnen kijken. Dus dat is ook geen oplossing. Hij heeft het hekwerk niet geplaatst, omdat hij de uitkomst van de bezwaarprocedure af wacht, voordat hij met de verbouwing start. Hij heeft de huurders gezegd dat zij het dakterras niet als zodanig mogen gebruiken.

6. Toetsingskader

Dit staat in de bijlage bij het advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of het besluit op juiste gronden is genomen en overwegen als volgt.

Aanvraag
De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten: "het bouwen van een bouwwerk"
(artikel 2.1, eerste lid, onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)) en
"het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling"
(artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo).

Toetsingskader bouwen
Artikel 2.10, eerste lid Wabo, waar de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" aan moet worden getoetst heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Amsterdam 2013, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Als de bouwactiviteit in overeenstemming is met de toetsingsgronden moet de omgevings-vergunning worden verleend, de zogenaamde " gebonden beschikking". Indien hiervan sprake is worden de (ruimtelijke) belangen van omwonenden geacht meegenomen te zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag om een belangen afweging te maken.

Toets aan het bestemmingsplan
Als een bouwplan in strijd is met één of meer van de toetsingsgronden moet de vergunning worden geweigerd. Als een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan en er een vergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo nodig is, moeten de bij de aanvraag betrokken belangen worden afgewogen. De vergunning wordt slechts geweigerd als de verlening met toepassing van artikel 2.12, eerste lid Wabo niet mogelijk is.

In dit artikel staat dat de vergunning verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en met toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (sub 1) of de in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (sub 2), de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Wat een goede ruimtelijke ordening is, is niet wettelijk gedefinieerd. Een goede ruimtelijke ordening moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de bepaling of hiervan sprake is geldt een zwaardere motiveringsplicht naarmate de gevolgen (impact) voor de woon- en leef omgeving groter zijn.

Het besluit
In het besluit staat dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.
Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Oud Noord" (hierna: bestemmingsplan) geldt. Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de enkelbestemmingen "Wonen 1" (W-1) ter plaatse van de vier hoofdgebouwen en "Tuin 2" (T-2) ter plaatse van de vier uitbouwen aan de achtergevel. Op grond van artikel 15 bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming W-1 bestemd voor woningen. Op grond van artikel 11 bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming T-2 bestemd voor achtertuinen en bijgebouwen.

Balkons op de derde verdieping en plaatsen van zonnepanelen
Dit onderdeel van het bouwplan is niet in strijd met het bestemmingsplan. De balkons en de zonnepanelen bevinden zich aan de achterkant van de woningen. Vanaf de straatkant is er geen zicht op. Het heeft geen invloed op het beschermd gezicht. Het welstandsadvies is daarom positief. Stedenbouwkundig is er ook positief geadviseerd. Er is sprake van een zogenaamde "gebonden beschikking". Een bouwplan dat past binnen het bestemmingsplan en voldoet aan redelijke eisen van welstand mag niet geweigerd worden. Alle belangen zijn immers afgewogen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. In geval bezwaarmakers van opvatting zijn dat er sprake is van een onrechtmatige situatie dan is de civiele rechter de aangewezen rechter om te oordelen of sprake is van een onrechtmatige situatie op grond van artikel 5:50 juncto artikel 5:37 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW).

Afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de balkons op de eerste verdieping
Dit onderdeel van het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan als het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader wordt beoordeeld welke effecten en ruimtelijke uitstraling het bouwplan heeft op de omgeving. Het college dient in dit geval alle betrokken belangen af te wegen.
Het bouwplan is deels in strijd met het bestemmingsplan omdat de bouwhoogte van een uitbouw niet meer mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag (artikel 11, lid 11.2, onder c, sub 4). Door de hoogte van het hekwerk op de aanbouw wordt de bouwhoogte overschreden met de hoogte van het hekwerk, ca. één meter. De bouwhoogte van een uitbouw mag niet hoger zijn dan de vloer van de eerste verdieping dat wil zeggen niet hoger dan dertig centimeters.

Van de strijdigheid kan niet binnenplans (artikel 2.12. eerste lid, onder a, sub 1 Wabo) worden afgeweken, omdat artikel 28 Algemene vrijstellingsbepaling geen voorschrift kent dat binnenplans afwijken mogelijk maakt.
Van de strijdigheid is buitenplans (artikel 2.12. eerste lid, onder a, sub 2 Wabo) afgeweken op grond van artikel 4, onderdeel 3, bijlage II Bor. Het toepassen van de kruimelgevallenregeling om af te wijken van het bestemmingsplan berust op een discretionaire bevoegdheid van het college, waarbij er een ruime mate van beleidsvrijheid is. Bij de voorbereiding van het besluit tot het al dan niet afwijken dient een onderzoek te hebben plaatsgevonden waarbij de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen is vergaard en dat de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering. De beoordeling vindt dus plaats aan de hand van een goede ruimtelijke ordening, een deugdelijke motivering en een juiste belangenafweging.
De balkons op de eerste verdieping worden op een al bestaande aanbouw gemaakt. Er mag niet hoger dan dertig centimeter boven de eerste verdieping worden gebouwd. De bouwhoogte wordt overschreden door het plaatsen van het hekwerk, dat tachtig centimeter van de dakrand af staat en een diepte heeft van ca. twee meter. Dit is in strijd is met het bestemmingsplan. In het besluit is het onderstaande stedenbouwkundig advies hieraan te grondslag gelegd:
"Er geen bezwaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat de vergroting van de dakterrassen plaatsvindt aan de achterkant van de woningen. De woningen zijn in een gesloten bouwblok, waar door er vanaf de straatkant geen zicht op is. Omdat op andere adressen al balkons aanwezig zijn aan de achterkant en de uitbreiding plaatsvindt over de hele breedte van de vier woningen oogt het netjes. Stedenbouwkundig is het vanwege precedentwerking niet mogelijk om bezwaar te hebben tegen het bouwplan".
Het college heeft op basis hiervan geoordeeld dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning is in afwijking van het bestemmingsplan verleend omdat het bouwplan voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Wij vinden, gelet op de omvang van de afwijkingen op het bestemmingsplan, dat er sprake is van een geringe overschrijding, mede gelet op het feit dat er al eerder zgn. franse balkons zijn vergund. De ruimtelijke gevolgen voor de (leef)omgeving zijn beperkt. Voor de afwijking geldt geen daarom geen zware motiveringseis. Wij vinden de motivering van het college om af te wijken van de bouwhoogte van voldoende gewicht om de afwijking te rechtvaardigen.

De vertegenwoordiger van het college merkt daarnaast terecht op dat in het bestemmingsplan een algemene vrijstellingsbepaling is opgenomen voor balkons met een maximale diepte van twee meters. De ruimtelijke impact hiervan is dus ook al mee gewogen in het bestemmingsplan.

Redelijke eisen van welstand
Het college heeft het bouwplan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) De CRK heeft op 22 juni 2023 een positief advies uitgebracht waarbij is getoetst aan de Welstandsnota De schoonheid van Amsterdam 2016.

Beoordeeld is de inpasbaarheid in de omgeving en of de beschermde belangen in het kader van het beschermde dorpsgezicht in gevaar komen. Het advies luidt: *"De dakterrassen aan de achterzijde en de zonnepanelen op het platte dak hebben geen invloed op het beschermd gezicht".*

Het college mag, volgens vaste rechtspraak, op het advies van de welstandscommissie afgaan, nadat is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Het overnemen van een welstands-advies behoeft in beginsel geen nadere toelichting.
Dit is anders als bezwaarmakers een advies van een andere deskundig te achten persoon of instantie overgelegd zou hebben dan wel concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht. Bezwaarmakers hebben het welstandsadvies niet gemotiveerd of met een tegenadvies bestreden. Wij zien geen reden om aan de zorgvuldigheid van het welstandsadvies te twijfelen en stellen daarom vast dat het project aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Ten overvloede merken wij op dat bezwaarmakers de stedenbouwkundige onderbouwing ook niet hebben betwist. Het had anders op hun weg gelegen om een tegenadvies van een deskundige over te leggen. Een stedenbouwkundig advies is ook een deskundigenoordeel waar het college op mag vertrouwen, tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat dit niet aan het oordeel ten grondslag had mogen worden gelegd.

Wij menen dat, gelet op de stedenbouwkundige motivering en het positief welstandsadvies, het besluit op juiste gronden is genomen en in stand kan blijven.

Reactie op bezwaargronden

- Strijd met de oorspronkelijke vergunning

Op 23 april 2019 (OLO nummer 3954805) is een omgevingsvergunning verleend voor deze locatie met als inhoud: *"het inpandig veranderen van de vier gebouwen, het vergroten van de vier gebouwen met een kelder, een dakopbouw, twee koekoeken en een uitbouw met dakterras aan de achtergevel".*
Dit besluit is onherroepelijk. Het is een kwestie van handhaven op de voorschriften van de vergunning. Voor alles wat in strijd met deze vergunning is gebouwd kunnen bezwaarmakers een handhavingsverzoek indienen bij de afdeling Vergunningen Toezicht Handhaving van stadsdeel Noord (hierna: VTH). Dit valt buiten deze bezwaarprocedure.
De bezwaargrond is ongegrond.

- Doorvalbeveiliging

Doorvalbeveiliging als het gaat om de bij het balkon horende hekwerk valt onder de uitvoering van de eerdere vergunning. Vergunninghouder hoort hierop toe te zien. Het dakterras mag niet als zodanig gebruikt worden. Bezwaarmakers kunnen een handhavingsverzoek indienen bij VTH.
De bezwaargrond is ongegrond.

- Onhygiënische situatie van de tuin.

Vergunninghouder dient zich als een goed eigenaar te gedragen. Hij hoort zijn erf en tuin te onderhouden. Het college kan dit niet afdwingen.
De bezwaargrond is ongegrond.

- Inbreuk op privacy/teveel huurders/esthetisch karakter

Volgens vaste rechtspraak is voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een vergunning in de weg staat slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De civiele rechter is de aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Een privaatrechtelijke belemmering is alleen dan evident indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisering van een bouwwerk de toestemming van een ander is vereist en die ander die toestemming niet geeft en ook niet hoeft te geven.
Wij hebben onderzocht of hier sprake kan zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Tegen een "gebonden beschikking" kunnen geen bezwaren betreffende privacy schending worden ingediend. Die toetsing heeft al plaatsgevonden bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Er is al rekening gehouden met het woon- en leefklimaat.
De bezwaren tegen de balkons op de derde verdieping en de zonnepanelen zijn ongegrond.

In het BW is geregeld dat er geen rechtstreeks zicht mag zijn binnen twee meters afstand van het naburig perceel. Als er sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmering, dan dient het belang van omwonenden zwaarder te wegen dan het belang van de vergunninghouder.
Wij achten dit niet aan de orde.
Er is wel enig verlies van privacy en vrij uitzicht, maar dit leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van bezwaarmakers. Er kunnen privacy schermen worden geplaatst. In een stedelijke omgeving als deze is enig verlies van privacy en uitzicht als gevolg van een bouwplan niet volledig uit te sluiten. Het verlies van privacy en uitzicht van bezwaarmakers is naar ons oordeel niet zodanig onevenredig dat dit strijd oplevert met de goede ruimtelijke ordening. Omdat er op andere adressen aan de achterkant over de hele eerste verdieping al balkons aanwezig zijn en omdat het een terrassenuitbreiding over de gehele breedte betreft is er steden bouwkundig geen bezwaar om de terrassen in een keer netjes uit te voeren. Vanwege precedent werking en gelijkheidsbeginsel kan het college de realisatie van de dakterrassen niet weigeren. Wij kunnen het college volgen in de beslissing om meer gewicht toe te kennen aan het belang van vergunninghouder bij het realiseren van de balkons om het woongenot te vergroten.

De woningen worden niet groter. Van meer bewoners kan geen sprake zijn. Indien bezwaarmakers vermoeden dat er sprake is van illegaal (kamer)verhuur, dan kunnen zij hiervan melding maken bij VTH.

Het bouwplan heeft volgens het welstandsadvies geen invloed op het beschermd gezicht. Er is geen inbreuk op het esthetisch karakter van het pand.
De bezwaargronden zijn ongegrond.

- Draagkracht en brandveiligheid

Het ligt op de weg van vergunninghouder om de zonnepanelen zorgvuldig te laten plaatsen. De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit. Dit punt is door bezwaarmakers niet onderbouwd. De bezwaargrond is ongegrond.

Wij concluderen dat de bezwaargronden ongegrond zijn en het besluit op juiste gronden is genomen.

8. **Advies**

Wij adviseren u om:

- Het bezwaar dat namens de Vereniging van Eigenaren Mosplein 18 is ingediend niet-ontvankelijk te verklaren in verband met het ontbreken van de machtiging van de vergadering van de leden van de Vereniging van Eigenaren;
- de bezwaren van de heer J.H.J. Geurtjens en de heer S.H.M. Kool ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 6 juli 2023 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in dit advies.

Amsterdam, 17 oktober 2023

Mevrouw mr. M. Hop	mevrouw mr. S. Ramcharan
voorzitter	secretaris





Bijlage: juridisch kader

Wabo

Artikel 2.1, eerste lid, sub a
Artikel 2.1, eerste lid, sub c
Artikjel 2.10, eerste lid
Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 1 en 2

Bestemmingsplan Oud Noord

Artikel 11, lid 11.2, onder c sub 4:
c. voor uitbouwen behorende bij de in artikel 15 toegelaten bebouwing gelden de volgende bepalingen:
4. de bouwhoogte van de uitbouw mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de in artikel 15 toegelaten bebouwing bedragen